



ULVEN TERRASSE

Ulvenveien 121C

Velkommen til
din nye bolig





Velkommen til Ulvenveien 121C!

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	BRA-I/BRA TOTAL	ENERGIMERKING
Kr 4 800 000,-	67/72 kvm	E - Rød
OMKOSTNINGER	BOLIGTYPE	TOMTEAREAL
144 633,-	Eierseksjon	16930.2 m² (eiet)
TOTALPRIS	EIEFORM	
5 375 937,-	Eierseksjon	
FELLESKOSTNADER	ANTALL SOVEROM	
7 939,- pr. mnd	1	
FELLESGJELD	ETASJE	
Kr 431 304,-	1	
FELLESFORMUE	BYGGEÅR	
25 486,-	1982	

Din megler



Marte Haslie
Eiendomsmeglerfullmektig

marte.haslie@emera.no
+47 913 55 391



Daria Zuzanna Dymarska
Eiendomsmegler | Partner

daria.dymarska@emera.no
+47 463 64 086

Lys og romslig 2-roms leilighet med solrik terrasse på 32 kvm | Garasjeplass | Arealeffektiv planløsning | IN-ordning.

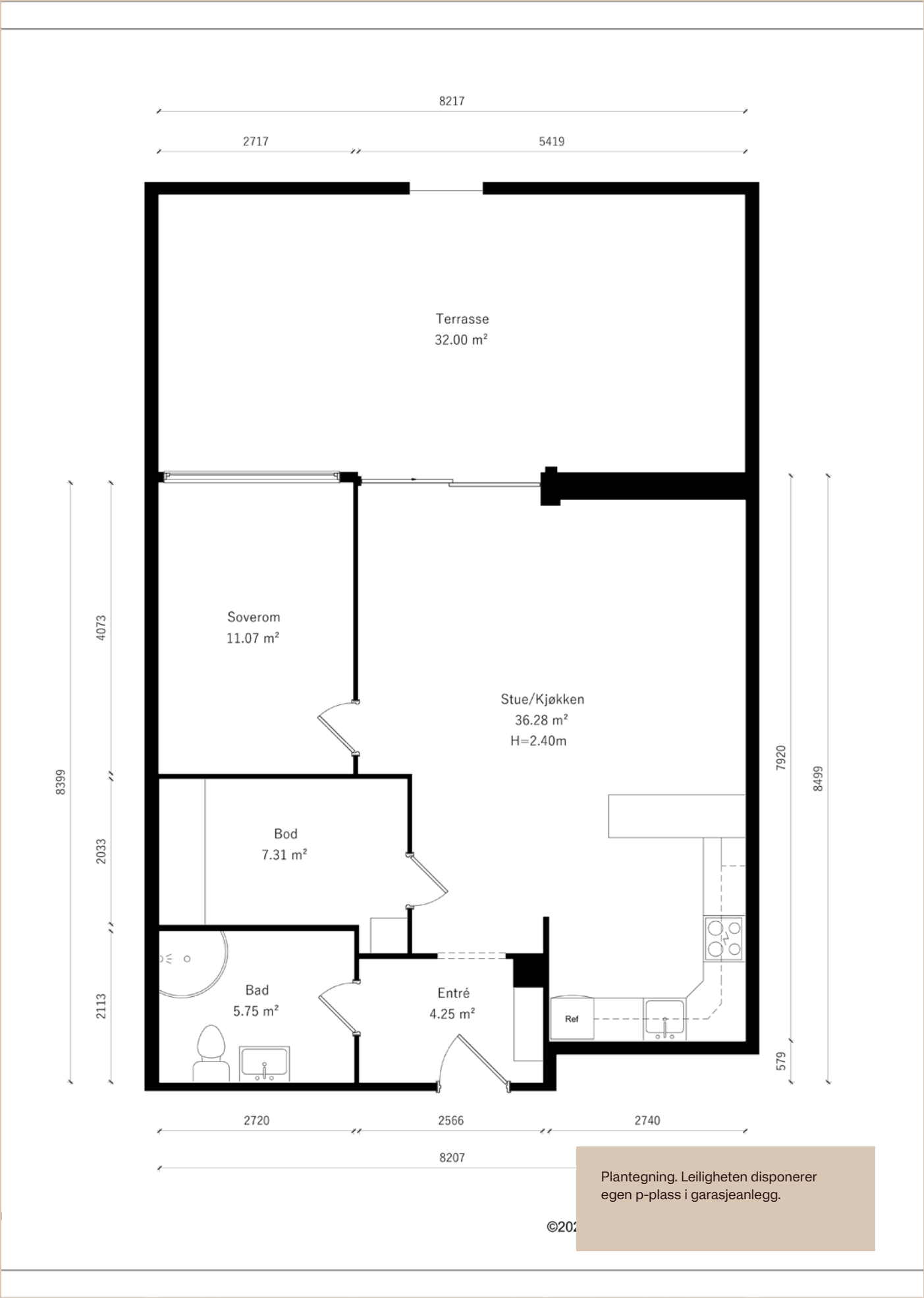
Velkommen til Ulvenveien 121C – en lys og romslig 2-roms med sjelden stor terrasse på hele 32 m², der morgensol, sommermiddager og rolige kvelder ute blir en naturlig del av hverdagen. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys, og den åpne stue- og kjøkkenløsningen gir en luftig, innbydende atmosfære. Leiligheten ligger på bakkeplan i et bilfritt, grønt og barnevennlig bomiljø – et perfekt sted å senke skuldrene, nyte roen og samtidig ha kort vei til T-bane, parker, kaféer og sentrum. Her får du mulighet til å skape ditt eget drømmehjem, et sted hvor ro, harmoni og hverdagsglede møtes.

Kort fortalt:

- Stor terrasse på 32 m² – solrikt og privat
- Lys og luftig planløsning
- Garasjeplass medfølger
- Bilfritt og trygt miljø
- Rolig, men sentralt
- Ulven – grønt, moderne og i vekst



Stue

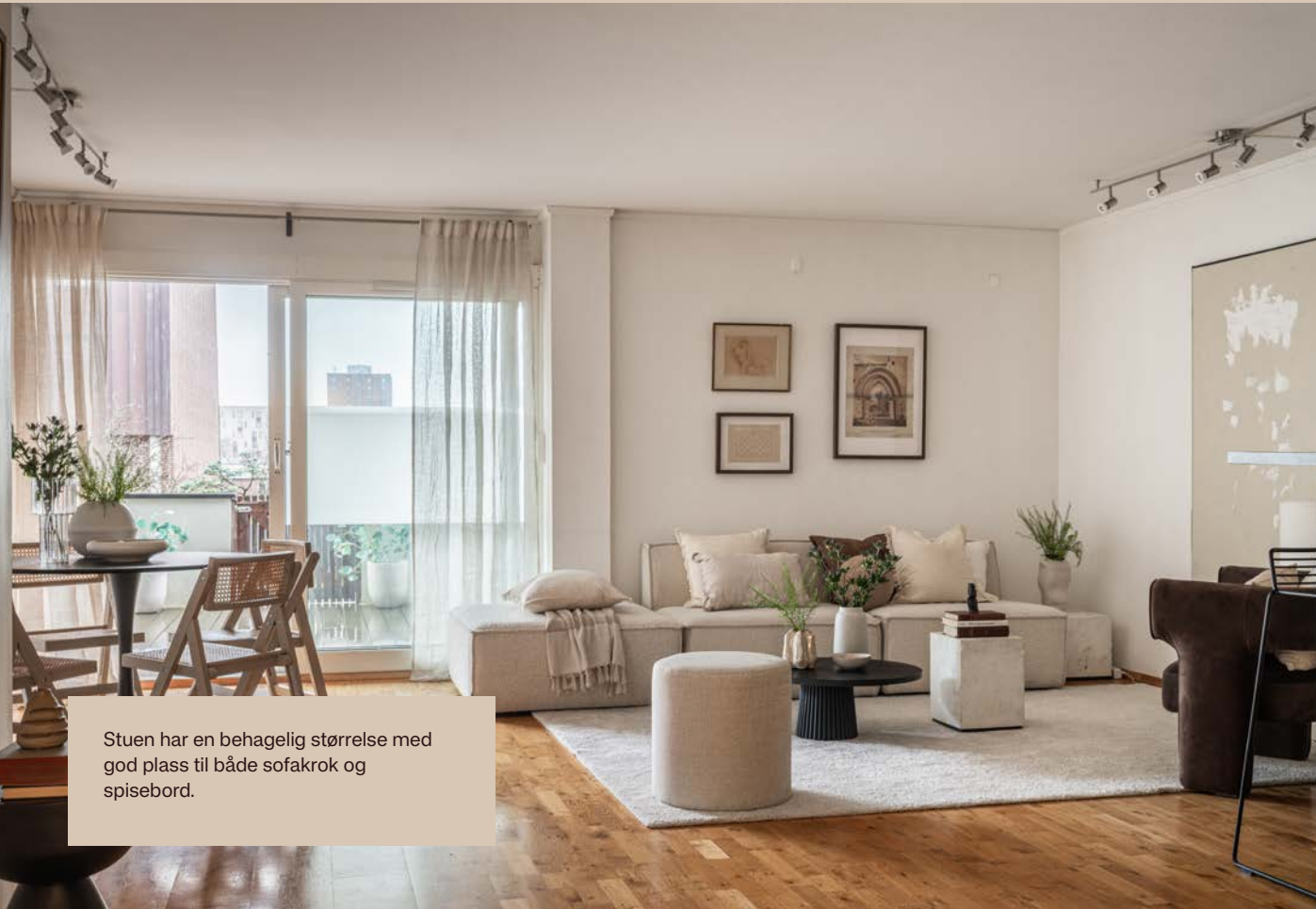




Stue



Spiseområdet får rikelig med naturlig lys fra store vindusflater og gir en luftig og trivelig stemning.



Stuen har en behagelig størrelse med god plass til både sofakrok og spisebord.



Terrassen fungerer som en naturlig forlengelse av stuen og skaper en fin overgang mellom inne og ute.



Terrassen er sydvendt og byr på hyggelig utsyn.



Her kan man invitere til hyggelige stunder med familie og venner.



Rikelig med plass til diverse utemøblement og beplantning.



Perfekt uteplass om sommeren!



Stuen har parkettgulv og lyse overflater som gjør det enkelt å innrede etter egen smak.

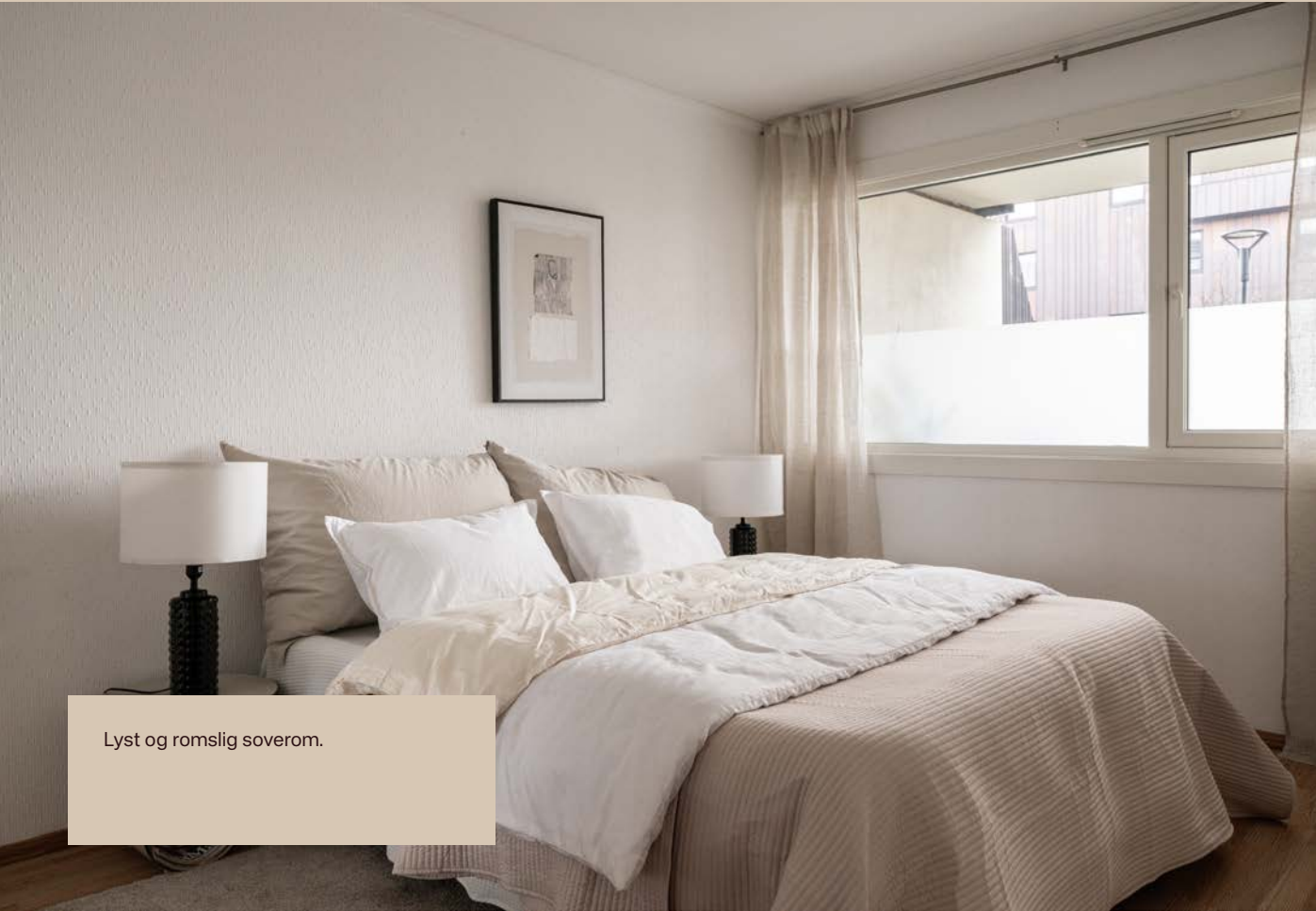


Moderne og plassbesparende åpen stue- og kjøkkenløsning.



Praktisk kjøkken med profilerte fronter.





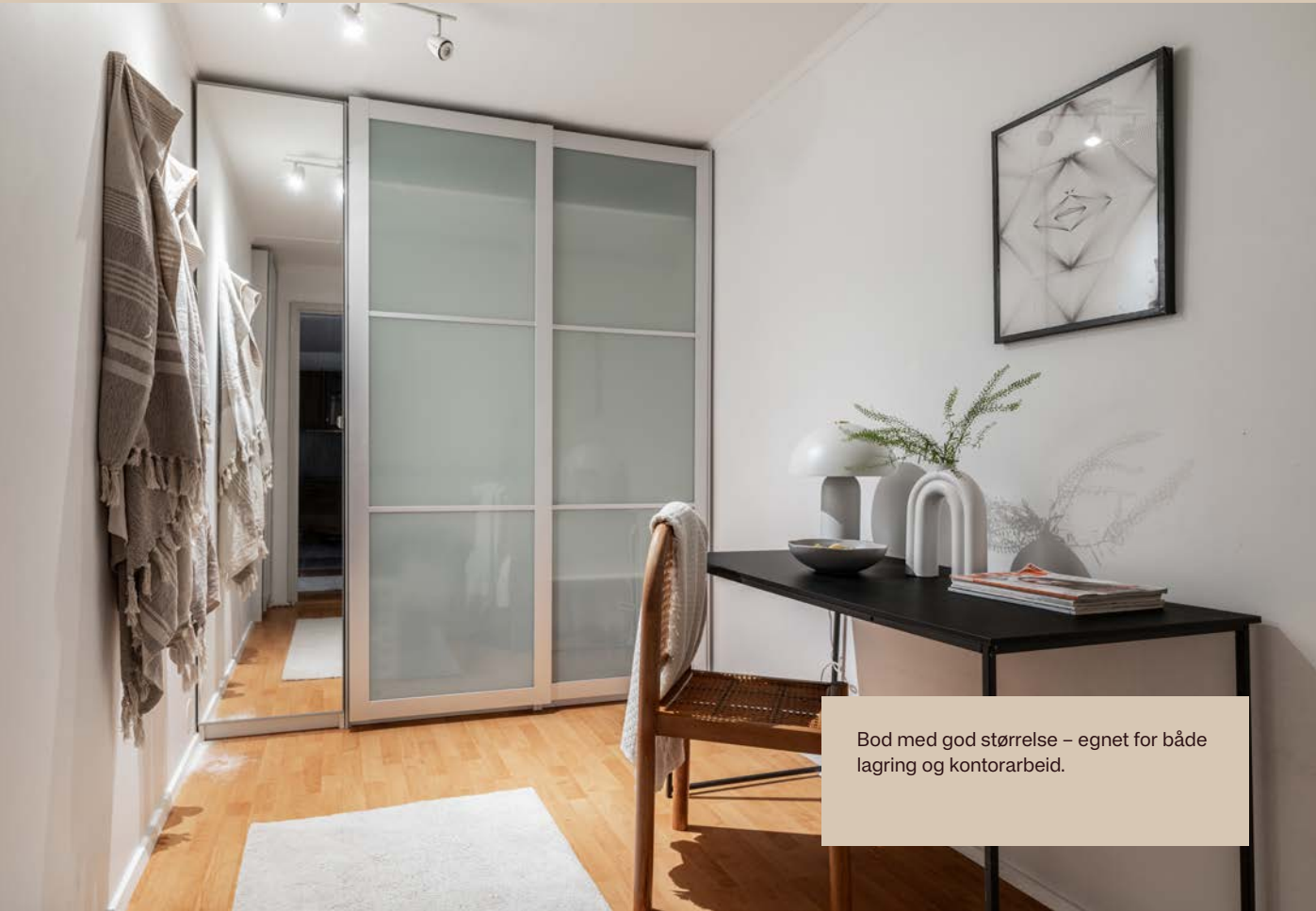
Lyst og romslig soverom.



God plass til garderobeskap.



Soverommet har god plass til dobbeltseng og nattbord.



Bod med god størrelse – egnet for både lagring og kontorarbeid.



ULVENVEIEN 121C

OM EINDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 4 800 000

Omkostninger kjøpers beløp

4 800 000,- (Prisantydning)

431 304,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:

12 500,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

260,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

130 783,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 800 000,00))

144 633,- (Omkostninger totalt)

5 375 937,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Eierskiftegebyr

Kr 6570

Estimert totalpris ink. omk

Kr 5 375 937

Felleskostnader

Felleskostnader kr 7 939,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Månedlige felleskostnader fordeler seg som følger:

Lån nr: 9820782790; Adm. lån 1 - Akonto renter: 2 357,56,-

Lån nr: 9820782790; Adm. lån 1 - Akonto avdrag: 584,06,-

Vask fellesarealer: 163,00,-

Garasje: 1 578,00,-

Felleskostnader: 2 630,25,-

Kabel-TV: 626,00,-

Felleskostnader justeres vanligvis minimum i tråd med KPI ved årsskiftet.

Eiendomsskatt

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

<http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Fellesgjeld

Kr 431 304 pr. 21.10.2025

Lånebetingelser fellesgjeld: Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98207827908

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,55%

Restsaldo: 89 528 091,39

Innfrielsesdato: 30.06.2050

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Sameiet har inngått adminiftrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av fellesgjeld.

Sikringsordning

Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Grunnpakke kabel-TV og bredbånd fra Telia er inkludert i de månedlige

felleskostnadene.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 25 486 pr. 31.12.2024

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 1 043 510(2023)

Formueverdi sekundær: Kr 4 174 041(2023)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Ulven er ikke lenger bare et sted på kartet – det er et nabolag i utvikling, der byen møter naturen. Her vokser nye parker, gangveier og nabolagskafeer frem side om side med moderne leilighetsbygg. På få år har området blitt et av Oslos mest spennende byutviklingsområder, midt i hjertet av Hovinbyen, hvor det satses på fremtidsrettet og klimasmart byutvidelse. Her prioriteres gange, sykkel og kollektivtransport som de naturlige måtene å ferdes på, og bomiljøene er bilfrie, trygge og barnevennlige.

Ulven Terrasse fremstår som et veldrevet og rolig sameie med grønne fellesområder, lekeplasser og hyggelige møteplasser for både store og små. Du bor tett på byen, men med grønne omgivelser og et levende nærmiljø som inviterer til både aktivitet og avkobling. I nærområdet finner du alt du trenger i hverdagen – dagligvare, frisør, lege, tannlege og apotek – alt innen kort gangavstand. Med T-bane og buss like ved får du en hverdag som flyter sømløst, i et område som gjør livet både enklere og

hyggeligere.

Ulven er stedet der hverdagen flyter sømløst, uansett hvor du skal. Fra Ulven Torg går busslinje 23 og 24 som tar deg raskt på tvers av byen, mens Økern T-banestasjon, kun en kort spasertur unna, gir deg direkte forbindelse til sentrum via linje 4 og 5. Økern fungerer dessuten som et viktig kollektivknutepunkt, med et bredt tilbud av busslinjer og flybuss til Gardermoen, perfekt for både hverdagspendleren og den reiseglade.

Akkurat nå pågår det oppgraderinger av bussholdeplassen i Ulvenkrysset, en del av områdets utvikling mot en enda mer moderne og effektiv infrastruktur. I denne perioden er enkelte stopp midlertidig stengt, men resultatet blir et enda bedre kollektivtilbud for fremtiden.

Bare noen minutter fra døren ligger Ulven Torg – et lite nabolagssentrum med alt du trenger i hverdagen: matbutikk, apotek, kaffebar og sushi på hjørnet. Ønsker du mer å velge mellom, venter både Løren Torg, Hasle Torg og Vinslottet like i nærheten, med delikate spesialbutikker, hyggelige spisesteder og et levende byliv. For de store handleturene ligger Storo Storsenter, Alna Senter og Brynsenteret bare en kort kjøretur unna.

Ulven passer også perfekt for barnefamilier, med flere barnehager og skoler i nærområdet. Her finner du blant annet Løren skole, Teglvirket skole, Bryn skole og Kuben videregående.

Når du vil ut og puste, er naturen aldri langt unna. Rundt Valle Hovin finner du både fotballbane, skøytebane, Andedammen og treningssenter, mens Vallhall Arena frister med aktivitet året rundt. Lillomarka og Grefsenkleiva ligger kun en kort tur unna – ideelt for deg som liker å ta beina fatt, uansett årstid.

Parkering

Det medfølger egen garasjeplass i felles lukket anlegg.

Det er lagt opp strøm i garasjeanlegget for installering av EL-billader dersom ønskelig.

Boligsameiet Ulven terrasse har en rett til å leie 190 parkeringsplasser i garasjeanlegget eid og driftet av OBOS. Så lenge sameiet benytter denne retten har den enkelte sameier plikt til å leie en garasjeplass etter nærmere anvisning. Plassen kan framleies. Sameiermøtet kan fastsettes nærmere retningslinjer for formelig m.v.

Sameiet er for øyeblikket inne i forhandlinger om en ny avtale.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 16930.2 m²

Pent opparbeidet felles tomt med blant annet plen og prydbusker.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 11.01.1984. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger avvik fra godkjente tegninger og hvordan boligen fremstår i dag. Boden ble utvidet. Bruksendringen er ikke omsøkt eller godkjent. Kjøper overtar risiko og ansvaret for vedrørende dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 11.01.1984.

Innhold

Entré, stue med kjøkken, innvendig bod, og et soverom. I tillegg disponerer leiligheten en bod i kjeller.

Areal

BRA - i: 67 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 72 m²

TBA: 32 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Bod

1. etasje

BRA-i: 67 m² Entré, Soverom, Bad, Bod, Stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

32 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:
BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.
BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.
BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:
TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.
ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.
GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Standard

Stue og terrasse:
Utgang fra stuen til syd-vendt terrasseplattning.
Terrassebord på gulv.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Kjøkkenet er utstyrt med integrert ovn. Opplegg for oppvaskmaskin.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og nedfelt koketopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad:
Flislagt gulv i bad. Flislagte vegger i bad. Rommet har elektriske varmekabler.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs

standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Christian Blom Kjerulf

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja: Det er lagt opp til det, dette bestilles via styret i sameiet.

21. Et det foretatt radonmåling? Ja: Dette i regi av sameiet. År: 2024. Verdi: Vet ikke.

Moderniseringer og påkostninger: Ny varmtvannsbereder fra 2025.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en

teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:
Terrasseblokk fundamentert med betongsåle. Ukjent byggegrunn. Bærende konstruksjoner i betong. Fasader med platetekking og teglstein. Flatt tak tekket med sveiset papp e.l.

Bygningsdeler vurdert med TG2:
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Vurdering av avvik:
- Det er påvist malingsbobler i himlingen for terrassen. Årsak er uviss, men kan være fra utett ovenforliggende terrasse. På et lite område er det pussavflassing.
Konsekvens/tiltak:
Det bør utføres videre undersøkelse for å avdekke årsak til malingsavflassing. Det er sannsynlig at malingsavflassing vil fortsette selv ved ny overflatebehandling.

Utvendig > Andre utvendige forhold
Vurdering av avvik:
- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
Konsekvens/tiltak:
For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Vurdering av avvik:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendig > Radon
Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak:
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er ikke waterguard i kjøkken.
Konsekvens/tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Montering av waterguard anbefales.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig

oppstå på eldre anlegg.

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak:

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Våtrom > 1. etasje > Bad tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak:

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- En del krakkelering i servantporselenen.

Konsekvens/tiltak:

- Ikke behov for å skrifte ut umiddelbart, men tid for utslifting nærmer seg.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

Innvendig > Overflater

Vurdering av avvik:

- Det er noe bruksslitasje på parketten. Laminatgulv i

kjøkken har fuktskade. Dette utløser TG3.

Konsekvens/tiltak:

- Utskifting av gulv i kjøkken må påregnes. Ved fukt under gulv kan det oppstå mugg og sopp.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?:

Ja: Løs ledning på soverommet. Dette er uheldig og kan gi strekkbelastning, i verste fall utløse varmgang/ brann. Speil hengt med krok på ledning over servanten i badet. Dette er uheldig og gir strekkbelastning på ledning og koblingspunkt. Løst lokk for el. punkt på samme sted. Disse avvikene utløser TG3. Det anbefales på generelt grunnlag en el. sjekk av el. anlegget når det finnes lite kjennskap til og/ eller det ikke foreligger fullgod dokumentasjon på hele anlegget. Manglende dokumentasjon utløser TG2. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000.

Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og

innredning

Vurdering av avvik:

- Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet. Det er påvist en del for høye fuktsøk verdier foran oppvaskkumskapet og foran kjøleskap. Det er også stedvis svelling av laminatgulv.

Konsekvens/tiltak:

- Påviste skader må utbedres.

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Eksakt omfang av fuktfunn kan ikke stadfestes. Full oversikt lar seg kun å gjøre ved avdekking av kjøkken og gulv. Det kan ikke utelukkes skader også andre steder.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000.

Øvrig

informasjon

Adresse

Ulvenveien 121C, 0665 OSLO

Gnr. 131, bnr. 93, snr. 70, ideell andel 1/1

Gnr. 131, bnr. 82, ideell andel 6400/1824720, sameietype:

realsameie

i Oslo kommune.

Selger

Jasecka Njie Petäjämaa og Roar Njie Petäjämaa

Sameie

Boligsameiet Ulven Terrasse

Organisasjonsnummer: 971518111

Boligsameiet Ulven terrasse.

Organisasjonsnummer: 971518111.

Seksjonen er en del av boligsameiet Ulven terrasse.

Sameiet består av 213 boligseksjoner og 2

næringsseksjoner, gnr. 131, bnr 93 i Oslo kommune.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Sameiets forsikringsselskap: Protector Forsikring Asa

Polisenummer fellesforsikring: 1305836

Husdyr: Dyrehold er tillatt. Hund skal registreres hos styret slik at det er lettere å håndtere eventuelle klager. Husdyr må ikke være til sjenanse for de øvrige brukere av eiendommen, og skal ikke ferdes fritt på fellesarealene.

Forkjøpsrett: Praktiseres ikke.

Styregodkjennelse: Praktiseres ikke.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Styret er inne i en budsjettprosess og budsjettet for neste år beregnes å være klart i midten av november. Det er ingen planer om å ta opp mer fellesgjeld og sannsynlig årlig ordinær justering av felleskostnader i forbindelse med generelle prisjusteringer.

Vedtekter/husordensregler

Vedlagt salgsoppgaven.

Energimerke

Energikarakter: E

Energifarge: Rød

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut skal ha en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med et bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som har plikt til å fremlegge energiattest og er ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har fremlagt energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattesten er basert på nåværende eiers/husstandens forbruk og utgifter de siste årene. Forbruket kan variere avhengig av faktorer som antall familiemedlemmer, ønsket innetemperatur, egne avtaler om energiforsyning med mer. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Regulering

Regulerings og arealplaner: Tomten er regulert til byggeområde for boliger, kontorer og lager av S-1964 datert 18.11.1974.

Eiendommen ligger i et område under stor utvikling. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i planer på kommunens hjemmesider. Det tas forbehold om bygging i området i løpet av de neste årene. Her er noen pågående saker i området:

Pågående byggesaker:
Ulvenveien - etablering av sykkelfelt. Saksnr.: 202508391.
Status: Under behandling.
Les mer her: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202508391>

E6 Strømsveien - Ulvenveien - Justering av bussvei. Saksnr.: 202512701. Status: Under behandling.
Les mer her: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202512701>

Ved Ulvenveien 109 - riving av lekepark. Saksnr.: 202511106. Status: Under behandling.
Les mer her: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202511106>

Regnbueveien 2 C - bruksendring av 1. etasje fra barnehage til bolig. Saksnr.: 202511258.
Les mer her: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202511258>

Pågående plansaker:
Ulvenveien 89 med flere - Oppføring av næringsbygg. Saksnr.: 202551466.
Les mer her: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/>

[saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202551466](https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202551466)

Ulvenveien 92 C - Etablering av grunnskole og flerbrukshall - Ulven skole. Saksnr.: 202318515.
Les mer her: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202318515>

Ulvenveien 92C - Ulven skole. Saksnr.: 202453424.
Les mer her: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202453424>

Selma Ellefsens vei 2 - 6. Saksnr.: 201916403.
Les mer her: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201916403>

KABELGATA 1 - 39. GNR. 122 BNR. 431 Omregulering av eiendommen med hensikt å transformere eiendommen fra industri til et nytt flerfunksjonelt område med bymessige kvaliteter. Saksnr.: 201606594.
Les mer her: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201606594>

HARALDRUDVEIEN 20 M.FL. GNR. 139 BNR. 291. RENEVASJONSETATEN ØNSKER Å SIKRE NØDVENDIGE AREALER OG PLANVERKTØY FOR UTVIDELSE OG DRIFT AV AVFALLSMOTTAK OG GJENVINNINGSSSTASJON. Saksnr.: 201114057.
Les mer her: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201114057>

SELMA ELLEFSENS VEI 15 M.FL. GNR. 122 BNR. 54. Ønske om å legge til rette for en bystruktur med blandet formål. Saksnr.: 201618936.

Les mer her: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201618936>

Innspurten 15 - Bolig, kontor og næring. Saksnr.: 202107993.
Les mer her: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202107993>

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/131/93/70:
10.03.1981 - Dokumentnr: 6574 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 90 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 133,958
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
FESTE GJELDER 17174 M2 PÅ TAKET AV LAGERBYGN. PÅ D.E.

Diverse påtegning
Bestemmelse om overdragelse gjelder ved overdragelse av ubebygd tomt

29.03.1985 - Dokumentnr: 17654 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 15,000
MED PRIORITET ETTER FØRSTE KJØPESUM
SENERE ETTER 90 % AV LÅNETAKSTEN
Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.1981 - Dokumentnr: 6574 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 90 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 133,958
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
FESTE GJELDER 17174 M2 PÅ TAKET AV LAGERBYGN. PÅ D.E.

Diverse påtegning

Bestemmelse om overdragelse gjelder ved overdragelse av ubebygd tomt

29.03.1985 - Dokumentnr: 17654 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 70
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 6400/1
Nevner: 1.803.800

27.11.1986 - Dokumentnr: 77580 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 70
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 6400/1
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 215 SEKSJONER

27.11.1986 - Dokumentnr: 77580 - Resek/endring formål/
brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 70
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1280/364944

01.10.2025 - Dokumentnr: 1168363 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Gjelder feste
Rettighetshaver: Emera No2 AS
Org.nr: 934 963 407
Elektronisk innsendt

27.02.1981 - Dokumentnr: 5739 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:131 Bnr:91
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:131 Bnr:93

neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen,

kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges

Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontakinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste

annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført

kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Tilbud lånefinansiering

Boliglån hos SpareBank 1 SMN

Som kunde i Emera kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner SpareBank 1 SMN. Rådgiverne i SpareBank 1 SMN står klar for å hjelpe deg og tilbyr konkurransedyktige priser.

Det er enkelt og uforpliktende å søke om lån. Samme rente på mellomfinansieringen som det ordinære boliglånet, noe som gir økonomisk trygghet ved boligbytte
God oversikt over hele økonomien din i Norges beste mobilbank
Vær klar til budrunden.

Søk lån på smn.no

Ønsker du å snakke med en rådgiver? Da kan du avtale møte på et tidspunkt som passer deg, rett i rådgiverens kalender.

Avtal møte med rådgiver på smn.no/kundemøte

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Meglers vederlag

Tilrettelegging: kr 15.000

Visninger/overtagelser: kr 2.500 pr. stk.

Markedspakke: kr 23.900

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9.900

Grunnpakke bolig Info: kr 9.900

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Marte Haslie

Eiendomsmeglerfullmektig

marte.haslie@emera.no

Tlf: 913 55 391

Daria Zuzanna Dymarska
Eiendomsmegler | Partner
daria.dymarska@emera.no
Tlf: 463 64 086

Ansvarlig megler

Daria Zuzanna Dymarska

Eiendomsmegler | Partner
daria.dymarska@emera.no
Tlf: 463 64 086

Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

14.11.2025

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

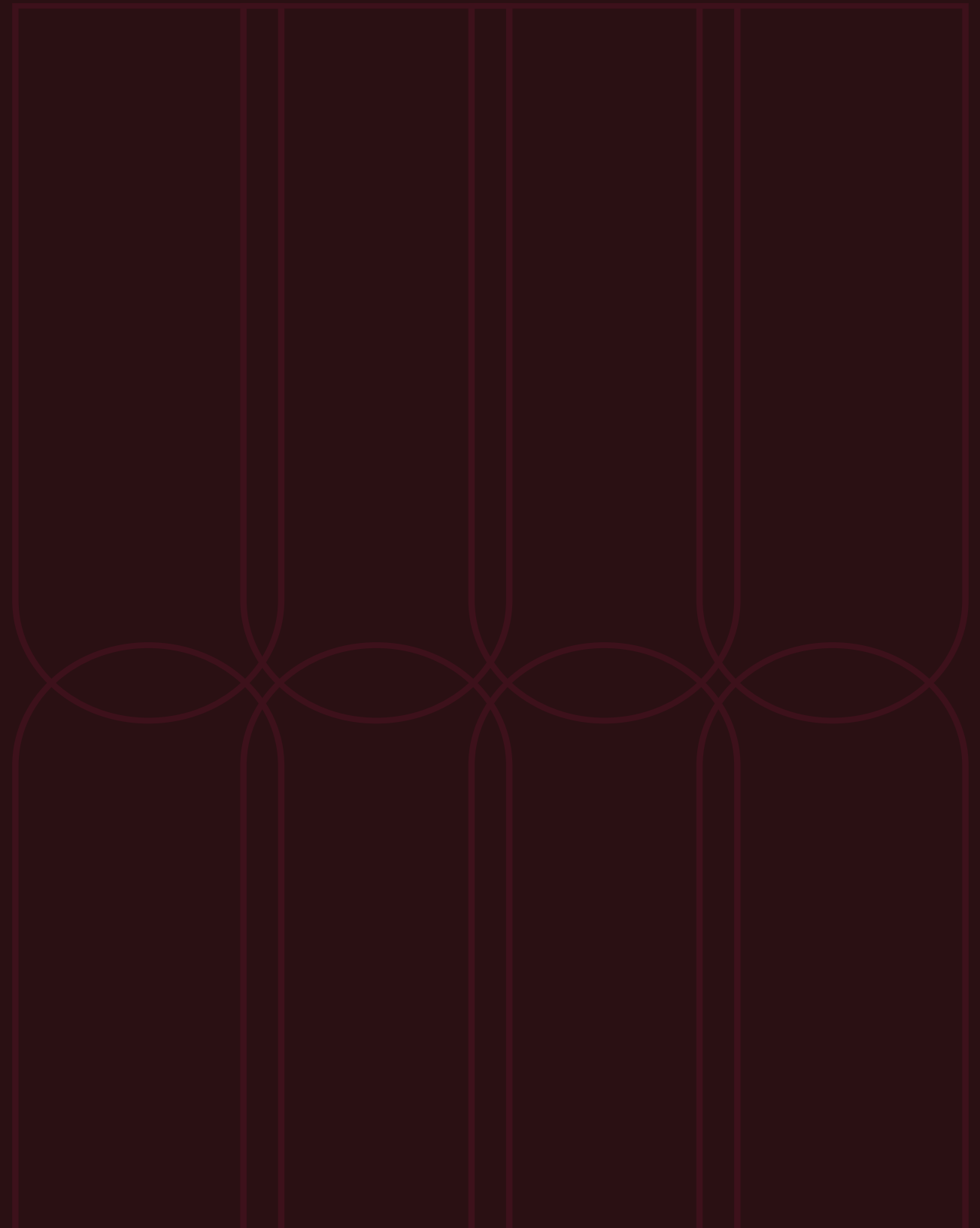
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

ULVENVEIEN 121C

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

EMERA Oslo Øst

Oppdragsnr.

02250149

Selger 1 navn

Roar Njie Petäjämaa

Selger 2 navn

Jasecka Njie Petäjämaa

Gateadresse

Ulvenveien 121C

Poststed

OSLO

Postnr

0665

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

Ar

2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

3

Antall måneder

8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Protector Forsikkring ASA

Polise/avtalenr.

38256333

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: RNP, JNP

Document reference: 02250149

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er lagt opp til det, dette bestilles via styret i boretslaget.
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: RNP, JNP

Document reference: 02250149

21

Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Dette i regi styret i sameiet

21.1

Radonmåling

Ar

2024

Verdi

Vet ikke

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei

☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei

☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei

☐ Ja

26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei

☐ Ja

27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

28

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 02250149

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 02250149

Initialer selger: RNP, JNP

4

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Roar Njie Petäjämaa	f17c19e10200973d496c884ecfecaaa909111a62	27.10.2025 19:57:41 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jasecka Njie Petajamaa	3c6e226f6a69d3918758f7c0c66693439ced1e15	27.10.2025 10:23:42 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02250149

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



Tilstandsrapport

📍 Ulvenveien 121 C, 0665 OSLO
📖 OSLO kommune
gnr. 131, bnr. 93, snr. 70

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 03.11.2025 Rapportdato: 10.11.2025 Oppdragsnr.: 18554-1846 Referansenummer: MV1602
Autorisert foretak: West Takst og Rådgivning AS Sertifisert Takstingeniør: Christian Blom Kjerulf



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

West Takst og rådgiving as

Rapportansvarlig



Christian Blom Kjerulf
Uavhengig Takstingeniør
cbk@taksthuset.no
920 34 854



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE
Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- 

Tiltak under kr 20 000
- 

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- 

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- 

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Det henvises til rapportens enkelte poster med vurderinger og tilstandsgrader. Takstmannen har ikke fått opplysninger om evt. soppangrep, lekkasjer eller råteskader ut over hva som evt. fremkommer i rapporten. Det er videre ikke opplyst om det foreligger offentlige bygningsmessige eller tekniske påbud på eiendommen ut over det som evt. fremkommer i rapporten. Det er ikke innhentet offentlige søknader eller godkjennelser på eiendommen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1981

TUVENDIG

[Gå til side](#)

Terrasseblokk fundamentert med betongsåle. Ukjent byggegrunn. Bærende konstruksjoner i betong. Fasader med platetekking og teglstein. Flatt tak tekket med sveiset papp e.l.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

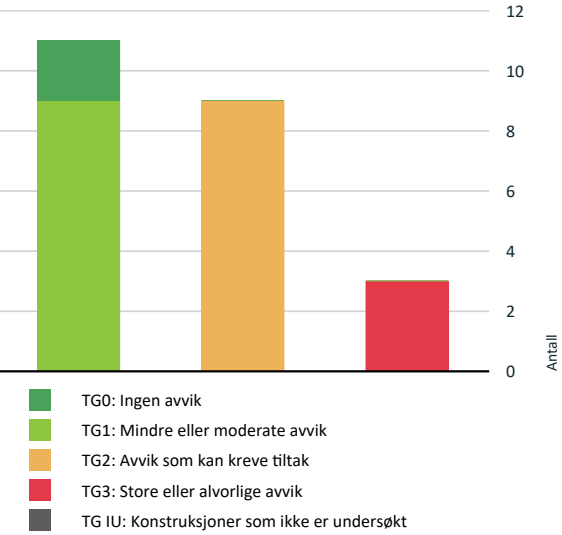
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Opprinnelig bod er utvidet og utgjør i dag omtrent dobbel størrelse i forhold til dagens løsning. Bruksendring, som i dette tilfellet utløser søknadsplikt. Det er ikke mottatt eller funnet opplysninger på saksinnsyn at det er søkt bruksendring.

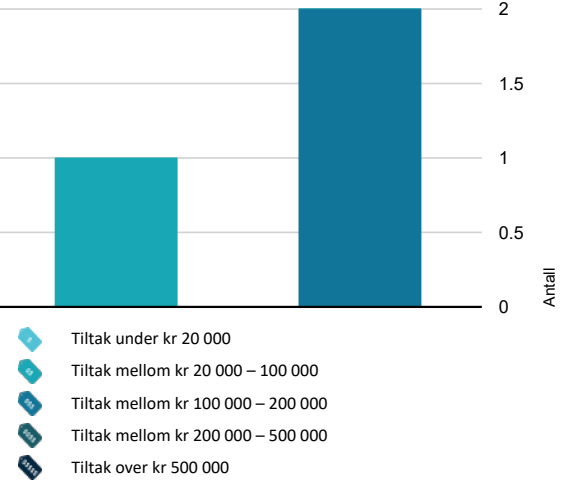
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår 1981	Kommentar Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.
------------------------	--

Anvendelse

Boligformål

UTVENDIG

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2019	Kilde: Produksjonsår på produkt
----------------------	--



Vinduer med malt treramme

Dører

Bygningen har malt inngangsdør.



Glattmalt inngangsdør



Døren er brann- og lydklassifisert

Dører - 2

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.

Årstall: 2019	Kilde: Produksjonsår på produkt
----------------------	--

Tilstandsrapport



Terrasse skyvedør med malt treramme

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuen til syd-vendt terrasseplatting. Terrassebord på gulv.

Årstall: 1981

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist malingsbobler i himlingen for terrassen. Årsak er uviss, men kan være fra utett ovenforliggende terrasse. På et lite område er det pussavflassing.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres videre undersøkelse for å avdekke årsak til malingsavflassingen. Det er sannsynlig at malingsavflassing vil fortsette selv ved ny overflatebehandling.



Oversiktsbilde



Litt pussavflassing på en av veggene



Bobler i malingen i himlingen

TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNSENDIG

TG 3 Overflater

Gulvene er med parkett og laminatgulv. Flislagt gulv i bad.

Vegger med malte flater. Flislagte vegger i bad.

Himlinger med malte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe bruksslitasje på parketten. Laminatgulv i kjøkken har fuktskade. Dette utløser tg 3.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av gulv i kjøkken må påregnes. Ved fukt under gulv kan det oppstå mugg og sopp.

Øvrige overflater oppgraderes etter behov.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Årstall: 1981

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører samt en malt fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Ingen avvik påvist befaringsdagen, men det gjøres oppmerksom på at vegger/ veggoverflater er av eldre årgang og at restlevetiden derfor kan være kort.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Begrenset med fall på baderomsgulvet

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Synlig originalt belegg unde støp.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Originalt plastsluk.



Mangler membranmansjett på rør



Mangler membranmansjett på rør

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En del krakkelering i servantporselenen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke behov for å skrifte ut umiddelbart, men tid for utslifting nærmer seg.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsgraden er basert på måleresultat og andre enkle fuktsøk. Det er kun målt i en vegg, så tilstand i andre vegger eller områder kan avvike fra denne tilstanden.

Tilstandsrapport



Ingen fukt mål befaringsdagen

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Kjøkkenet er utstyrt med integrert ovn. Opplegg for oppvaskmaskin. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og nedfelt koketopp.

- Vurdering av avvik:**
- Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.

Det er påvist en del for høye fuktsøk verdier foran oppvaskkumskapet og foran kjøleskap. Det er også stedvis svelling av laminatgulv.

- Konsekvens/tiltak**
- Påviste skader må utbedres.
 - Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Eksakt omfang av fuktfunn kan ikke stadfestes. Full oversikt lar seg kun å gjøre ved avdekking av kjøkken og gulv. Det kan ikke utelukkes skader også andre steder.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekran for leiligheten er plassert i luke i oppvaskkumskapet i kjøkken.

Det gjøres oppmerksom på at det meste av røranlegget er skjult i konstruksjoner og dermed ikke mulig å kontrollere og derfor begrenset vurdert. Disse rørene er basert på alder og normal forventet levetid.

- Årstall:** 1981
- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er ikke waterguard i kjøkken

- Konsekvens/tiltak**
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
 - Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Montering av waterguard anbefales

Tilstandsrapport



Hovedstoppekran

1 TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Det gjøres oppmerksom på at det meste av røranlegget er skjult i konstruksjoner og dermed ikke mulig å kontrollere og derfor begrenset vurdert. Disse rørene er basert på alder og normal forventet levetid.

- Årstall:** 1981
- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Konsekvens/tiltak**
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
 - Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.



Stakeluke for avløpsrør plassert i entre

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 110 liter.

- Årstall:** 2024
- Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



1 TG 3 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskapet er plassert i felles oppgang utstyrt med automatsikringer.

Løst blendingslokk i bad.

Generelt om anlegget

1.
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

2.
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ukjent
3.
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
4.
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Løs ledning på soverommet. Dette er uheldig og kan gi strekkbelastning, i verste fall utløse varmgang/ brann.
Speil hengt med krok på ledning over servanten i badet. Dette er uheldig og gir strekkbelastning på ledning og koblingspunkt. Løst lokk for el. punkt på samme sted.
Disse avvikene utløser tg 3.

Det anbefales på generelt grunnlag en el. sjekk av el. anlegget når det finnes lite kjennskap til og/ eller det ikke foreligger fullgod dokumentasjon på hele anlegget. Manglende dokumentasjon utløser tg 2.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Ufullstendig kursoversikt



1 TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og felles røykvarslingsanlegg.

1.
- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2.
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Fra 2024.-
3.
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4.
- Er det skader på røykvarslere?
Nei (bør henges opp i himling)



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

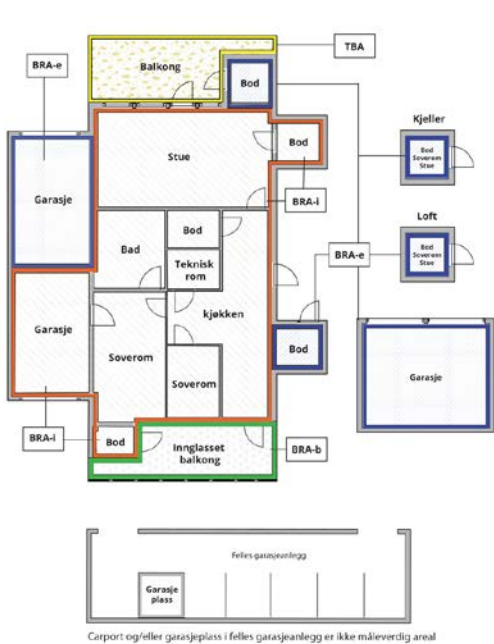
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpne altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	67			67	32
Kjeller		5		5	
SUM	67	5			32
SUM BRA	72				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue/kjøkken, soverom, bad, entré, bod		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Leiligheten disponerer 1 kjellerbod. Boden er merket med nr. C34.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Opprinnelig bod er utvidet og utgjør i dag omtrent dobbel størrelse i forhold til dagens løsning. Bruksendring, som i dette tilfellet utløser søknadsplikt. Det er ikke mottatt eller funnet opplysninger på saksinnsyn at det er søkt bruksendring.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Byggemetode og tekniske krav til bygg var annerledes ved oppføringen enn de er i dag. I mange tilfeller er dagens tekniske krav ikke oppfylt fullt ut og det vil da være sannsynlig at dagens krav ikke er tilfredstilt. Ingen åpenbare synlige avvik, men slike arbeider er vanskelig å ettergå da de ofte er skjult i konstruksjoner.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Skiftet gulv i kjøkken.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	59	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.11.2025	Christian Blom Kjerulf	Takstingeniør
	Marte Haslie	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	131	93		70	16900 m²	Iht eiendomsverdi	Festet
Adresse							
Ulvenveien 121 C							
Hjemmelshaver							
Petäjäämaa Jasecka Njie, Petäjäämaa Roar Njie, Ulven AS							
Kommentar							
Info fra forretningsfører mottatt av megler pr. mail. Festekontrakten opprettet 1981. Neste regulering i 2030. Utløper 2071. For videre informasjon vedrørende festeforhold kontakt styret eller kartverket.							
Boligselskap			Forretningsfører			Organisasjonsnr	
Boligsameiet Ulven Terrasse			Obos eiendomsforvaltning as			971518111	
Felles formue			Felles gjeld:				
Kr. 25 486 31.12.2024			Kr. 454 647 31.12.2024				

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate til boligselskapets tomtegrense. Internveier til oppgangene.
Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Om tomten
Pent opparbeidet felles tomt med bl.a plen og prydbusker.

Forsikring				
Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring Asa	1305836			
Kommentar				
Iht. meglerbrev sendt pr. e-post av megler.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Tilsendt av megler pr. mail.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tilsendt av megler pr. mail.	Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Informasjon om felleskostnader, likningstall, forsikringsselskap m.m.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straks tiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fuktninnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MV1602>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidssus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

Nabolagsprofil

Ulvenveien 121C - Nabolaget Ulven - vurdert av 104 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Persveien Linje 68, 100, 125E	3 min	0.2 km
Økern T-bane, buss	12 min	1 km
Økern Linje 4, 5	12 min	1.1 km
Helsfyr T-bane, buss	20 min	1.8 km
Alna stasjon Linje L1	6 min	1.9 km

Skoler

Bryn skole (1-7 kl.) 363 elever, 17 klasser	15 min	1.3 km
Løren skole (1-7 kl.) 716 elever, 32 klasser	19 min	1.6 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 694 elever, 51 klasser	19 min	1.7 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	23 min	2 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	23 min	2 km
Kuben videregående skole	11 min	
Valle Hovin videregående skole	14 min	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

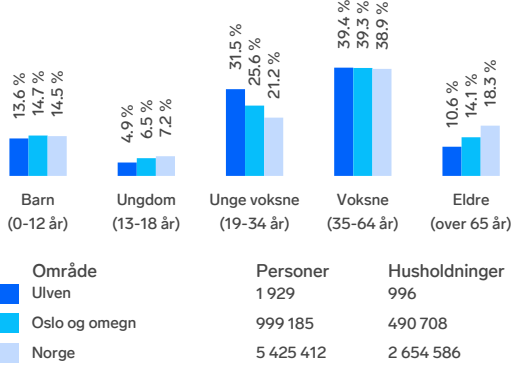
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Barnehager

Teisentoppen barnehage (1-5 år) 181 barn	8 min	0.7 km
Ulvenparken barnehage (1-5 år) 82 barn	11 min	0.9 km
Valle Hovin barnehage (1-5 år) 108 barn	15 min	1.3 km

Dagligvare

Matkroken Ulven PostNord, søndagsåpent	5 min	0.5 km
Kiwi Ulven	8 min	

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 85/100



Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100



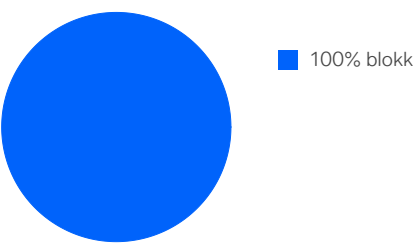
Shoppingutvalg

Meget bra 80/100

Sport

Teisenparken balløkke Ballspill	11 min	0.9 km
Kuben vgs. flebrukshall Aktivitetshall	12 min	1 km
PDL Center Oslo (Økern)	13 min	
FitnessXpress Intility Arena	15 min	

Boligmasse



«Flott nabolag i umiddelbar nærhet til det meste Oslo kan by på.»

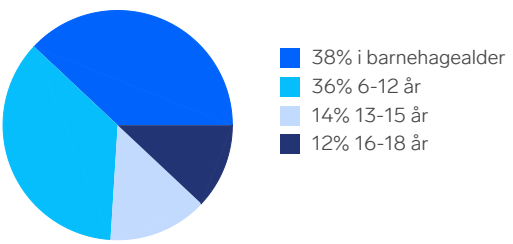
Sitat fra en lokalkjent



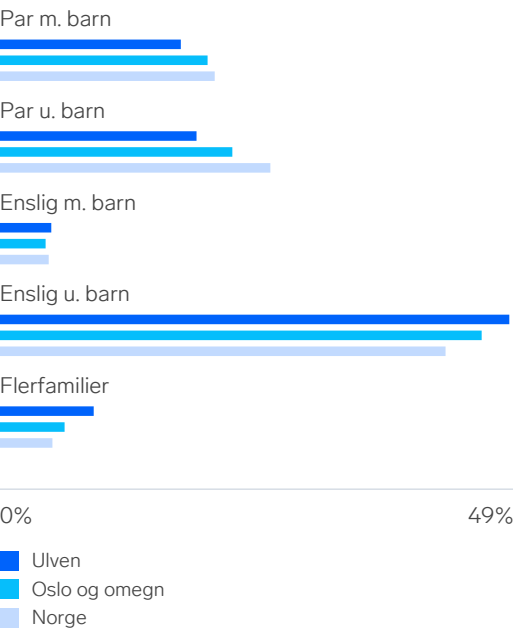
Varer/Tjenester

Ulven Torg	7 min
Apotek 1 Ulven	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

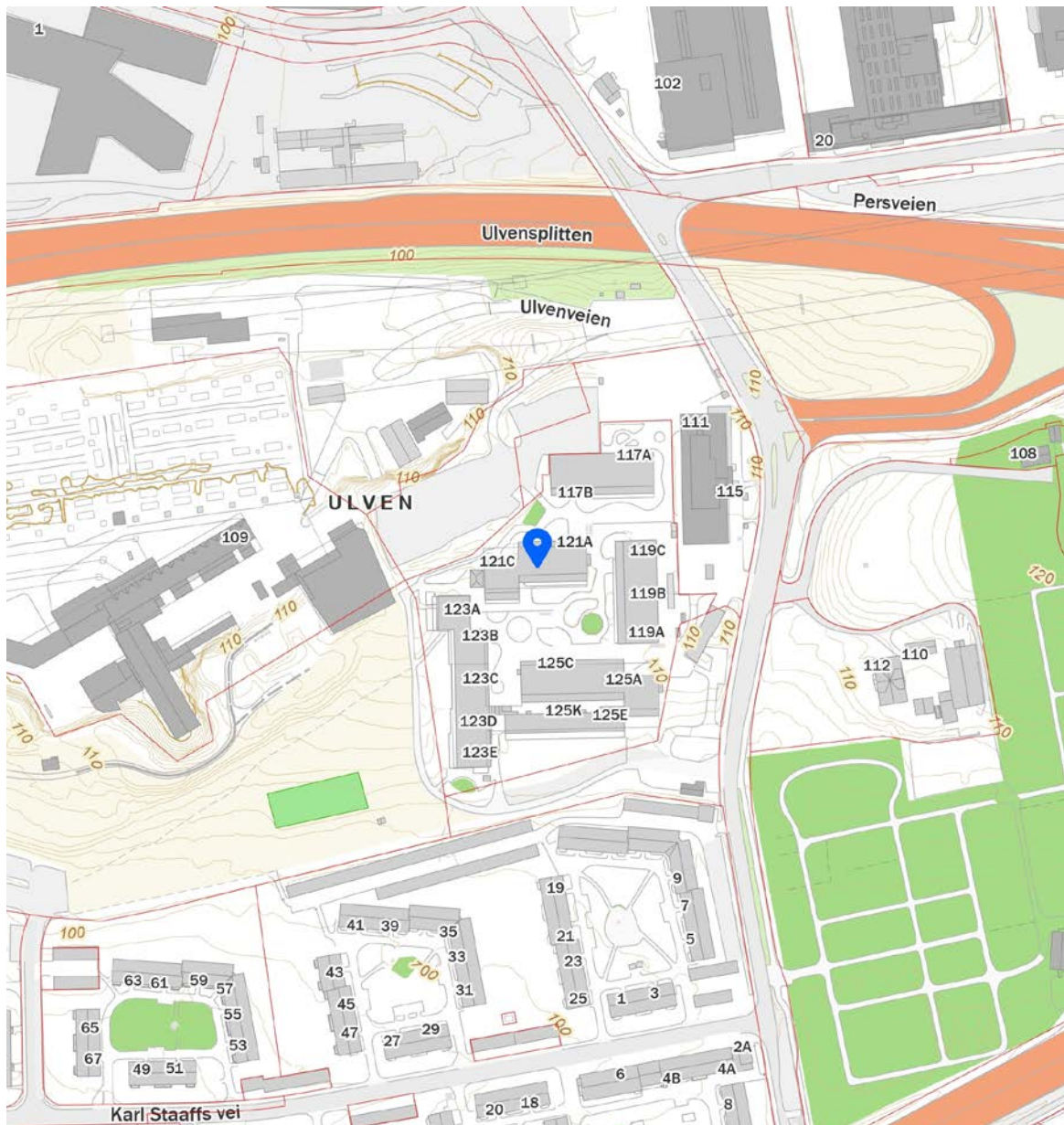
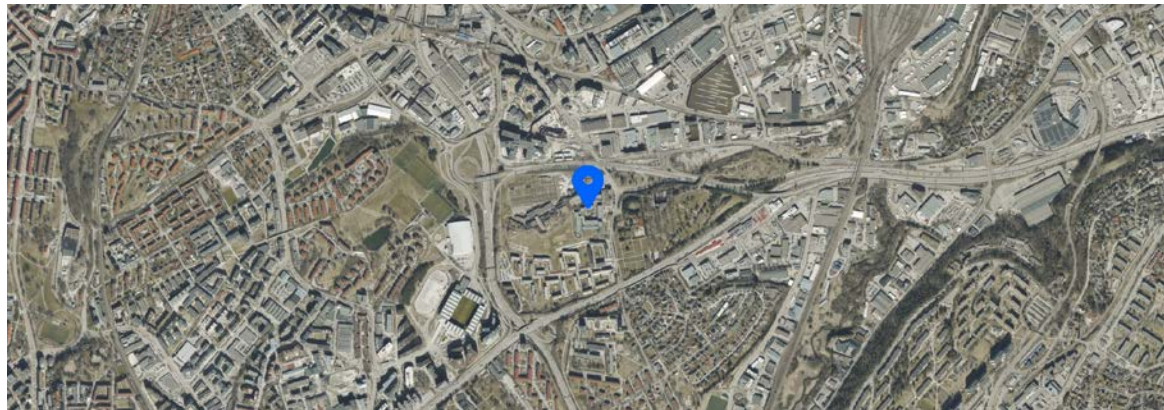


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7591
BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE

Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

29. september 2025 kl. 18:00, Ulvehiet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Valg av revisor
6. Avtale om leie av garasjeplasser med Ulven AS

Med vennlig hilsen,
Styret i BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styrets leder, Inger Sandset er foreslått som møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Inger Sandset foreslått. Protokollvitner foreslås under årsmøtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I henhold til eierseksjonsloven §65 skal sameier med flere enn 21 seksjoner ha revisor. Nåværende revisor PwC sitt oppdrag utløper, og det må derfor velges en ny revisor.

Årsmøtet skal velge revisor for sameiet. Følgende kandidat er foreslått:

PwC Assurance AS, org. nr. 834 836 912 – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

PWC sin ansvarlige revisore har langt samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr gode betingelser for kundene. PwC Assurance viderefører kundeforholdet fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Styrets innstilling
Styret går inn for å velge det selskapet basert på tidligere PwC partnere, da man tenker det innebærer minst forandring for sameiet.

Forslag til vedtak
Årsmøtet velger PwC Assurance AS org. nr. 834 836 912 som sameiets nye revisor.

Sak 6

Avtale om leie av garasje plasser med Ulven AS

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Boligsameiet leier i dag 206 parkeringsplasser av Ulven AS / Obos Eiendom. Leieavtalen har vært forlenget flere ganger, og utløper 1. oktober. Styret anser å ha en leierett etter bestemmelser i festekontrakten, men utleier mener denne retten er oppsigelig med 3 mnd frist. Utleier krever dessuten en betydelig økning i leien. De har også avvist at vi kan kreve kompensasjon / leie som grunneier til deler av garasjeanlegget.

Styrets innstilling
Styret har siden juni vært i dialog med Obos Eiendom om ny avtale. Det foreliggende tilbudet kan styret så langt ikke anbefale som ny avtale. Styret ber derfor om fullmakt til å forhandle videre, og om nødvendig få en rettslig avklaring basert på festekontraktens bestemmelser.

Forslag til vedtak
Styret gis fullmakt til videre forhandlinger om leieavtale for garasjer. Om nødvendig kan saken bringes inn for rettslig avklaring basert på festekontraktens bestemmelser.

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 29.09.25
Selskapsnummer: 7591 Selskapsnavn: BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7591
BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE

Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 3. juni kl. 12:00 og lukker 6. juni kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7591>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av styrehonorar
6. Fastsettelse av honorar til arbeidsgruppe
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Robin Johansen fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Lise Rydberg Pettersen og Ragnhild Birketvedt er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg
1. 7591 - Årsrapport.pdf
2. 7591 - Årsregnskap 2024 til innkalling.pdf
3. Revisjonsberetning - 7591 Boligsameiet Ulven Terrasse.pdf

Sak 5

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har foreslått 330 000 til styrehonorar i sitt budsjett og ber om godkjenning. (Ingen endring siste 5 år)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 330 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 330 000

Sak 6

Fastsettelse av honorar til arbeidsgruppe

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har budsjettert med kr 100 000 i andre honorarer til arbeidsgrupper og større oppgaver i forbindelse med slutfasen av rehabilitering.

Styret ber om godkjenning for bruk av 85 % av budsjettert beløp,- dvs. kr 85 000

Forslag til vedtak
Godtgjørelse til arbeidsgruppene settes til kr 85 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens forslag til innstilling til styresammensetning for Boligsameiet Ulven Terrasse:

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Inger Sandset

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erik Andersen
- Vanja Barac

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Julie Arlien
- Kristoffer Igdun

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Attia Mirza Mehmood
- Eli Synnøve Flølo

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret		
Leder	Inger Sandset	Ulvenveien 121 C
Styremedlem	Anne G Øverlien	Ulvenveien 119 A
Styremedlem	Erik Andersen	Harald Halvorsens Vei 41 A
Styremedlem	Vanja Barac	Ulvenveien 119 A
Styremedlem	Ivar Ulven	Ulvenveien 117 A
Varamedlem	Kristoffer Igdun	Ulvenveien 125 A
Varamedlem	Julie Aarlien	Ulvenveien 121 A

Valgkomiteen	
Eli Synnøve Flølo	Ulvenveien 121 B
Attia Tul Hai Mirza Mehmood	Ulvenveien 121 B

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Boligsameiet Ulven Terrasse
Sameiet består av 215 seksjoner. Boligsameiet Ulven Terrasse er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971518111, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune med følgende adresse:
Ulvenveien 117 A – Ulvenveien 125 N
Gårds- og bruksnummer: 131/93 og 131/82 i Oslo.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Boligsameiet Ulven Terrasse har 2 ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al-Saidy. Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid.

Det er gjennomført 11 styremøter inkludert budsjett,- og regnskapsmøte med forretningsfører.

Perioden er preget av å skaffe oversikt over totale fremtidige vedlikeholdsbehov og har flere omfattende pågående saker med Obos Eiendom som garasjeavtalen, uakseptabel drift i næringslokaler under blokk 119 og avklaring av delingspunktet på avfallsrørene. I tillegg kommer tidkrevende oppfølging og utbedring av ventilasjon og reklamasjoner fra rehabiliteringen med Selvaag.

Det har vært fokus på økonomi og tiltak for å bedre sameiets økonomi for å imøtekomme fremtidig behov for vedlikehold som kan dekkes av innkrevde felleskostnader.

I tillegg har det i perioden dukket opp uforutsette saker som rehabilitering av garasjen og behov for riggtomt ved tilrettelegging for gang og sykkelvei i Ulvenveien.

Vedlikeholdsplan fra Obos Prosjekt

Etter å ha gjennomført store rehabiliteringstiltak de siste årene fant styret det nødvendig å få utarbeidet en vedlikeholdsplan som kunne hjelpe oss å gjøre riktige prioriteringer fremover med best mulig økonomisk styring. Den er utarbeidet av Obos prosjekt og viser følgende punkter som foreløpig bør prioriteres med et prisestimat:

Tiltak som bør prioriteres Prosjekttype Beskrivelse av tiltak Estimat

Brannvarsling Montere trådbundet brannvarsling i leiligheter, oppganger og øvrig fellesareal+nødlis og skilting av rømningsveier 3 800 000,-

Elektrisk anlegg Oppgradering av hovedtavler og underfordelinger, til automater.

Hovedtavler sikres for berøringsfare. Avsatt sum grunnet ukjent omfang. 1 000 000,-

Lekeplasser Lekeplasskontroll med godkjenning 15 000,-

Trapper Kontrastmerking av innvendige trapper 100 000,- Totalt 4 915 000

Styret er i gang med å lage en fast avtale på periodisk el-kontroll ihht NEK 405 som beskrevet i vedlikeholdsplanen. Det gjøres også en avtale om lekeplasskontroll.

Vedlikeholdsplanen ligger på vibbo(et dokument på 33 sider). Styret har kjøpt vedlikehold- og bærekraftmodulen fra Obos og er i gang med kartlegging av sameiet slik at vi kan holde oversikt over tilstand, vedlikehold og bærekraftige tiltak som bør utføres. Vi skal gjennom den kunne planlegge og prioritere prosjekter og få større forutsigbarhet.

Pågående saker med Obos Eiendom.

Sakene med Obos Eiendom går veldig tregt da det er generasjonsskifte i ledelsen. Det er mange kompliserte forhold rundt den enkelte sak som styret vil orientere mer om når sakene er avklart. Det er garantert mye å sette seg inn i på hele Ulvenområdet.

Construction City skal være klar til innflytting til høsten. Dette medfører for oss noe ekstra lang avklarings tid og en god porsjon tålmodighet.

Garasjeavtalen.

Garasjeavtalen gikk ut i 2024, men ble forlenget første halvår i år pga uavklarte forhold Obos Eiendom var ukjent med. De trenger tid for å sette seg inn i forholdene. Vi håper komme i havn i løpet av første halvår og ikke får en ytterligere forsinkelse.

Drift av næringsdel (Obos Eiendom) under blokk 119.

Det har lenge pågått en uforsvarlig trafikk mht lasting og lossing av varer til næringsdelen.

Det sperrer i perioder hoved tilgangen til sameiet og det oppstår mange farlige situasjoner av store trailere som venter på tur til å losse/laste. Dette er noe av det som ble påpekt i

vårt første møte med Obos Eiendom for over et år tilbake og videre tatt opp med ny ledelse. Obos Eiendom jobber å finne løsning. Det er også gjort endringer på gangveien mot heisen som nå har et mer preg av næring som er med å dra ned førsteinntrykket av boligsameiet. Det jobbes med å få tilbake stilt området da det er på vår festetomt. Styret påpekte også veldig skjemmende plakater som nå er fjernet.

Det er flere sameiere som er opptatt av denne saken og styret jobber videre med nødvendige tiltak ovenfor Ulven AS (Obos Eiendom) for å avslutte uforsvarlig bruk av gangareal og adkomst til sameiet på vår festetomt foran blokk 119. Vi ønsker å bringe areal/fasade tilbake til opprinnelig godkjent utforming og bruk. Det omfatter utbedring av dekke, overbygning samt betongkasser herunder fjerning av nye installasjoner på vår grunn. Videre vil styret påse at Ulven AS har søkt / søker bygningsmyndighetene om gjennomførte og eventuelle nye endringer i sin fasade til lokaler under 119 (søknadspliktige tiltak.) Styret vil informere beboere om videre utvikling i saken.

Uavklart delingspunkt for avløpsrør.

Styret var på befaring i lageranlegget sammen med Obos Eiendom og Coor for å besiktige rørsystemet som var meget komplisert. Så kom ny ledelse og saken ligger på vent på avklaring. Styret har som mål og komme til enighet om delingspunktet. Det er viktig for oss slik at vi kommer videre med avløpspyling.

Rehabilitering i garasjen

Obos Eiendom satte i gang rehabilitering av skader de i første omgang trodde skulle ta 14 dager som skulle vise seg å være langt mer alvorlige og vare i flere måneder med utbedring av dekke på Plan 2. Dette skjedde da etter at heisen hadde stått veldig lenge i påvente av en del som ikke var lett tilgjengelig. Det førte til at det var mange biler det måtte flyttes på med alternativ P-plass på Plan 1 og tilrettelegging for å lade. Krevende oppfølging underveis, men er nå ferdig i første omgang.

Utbedring av ventilasjon.

Vi startet i fjor med rens og sjekk av blokk 119 da det var flere som ikke hadde trekk i det hele tatt og de opplevde at det kom matos fra nabo inn i leiligheten. I påvente av vedlikeholdsplanen ble den stående på vent for å sikre at det var rom for eventuelle tiltak som skifte av vifte samtidig som det skulle vise seg at det var svært tidkrevende oppfølging. Det måtte settes av nok kapasitet i styret for å få bedre uttelling.

Det ble foretatt kamerainspeksjon i de 3 leilighetene som ikke hadde avtrekk i det hele tatt og det ble avdekket en mengde plastposer i kanalen som tettet avtrekket. Matosen kom sannsynlig aldri ut og sirkulerte tilbake i leilighetene. Plasten var meget vanskelig å få ut, men Din ventilasjon klarte få det ut etter mye strev. Det blir sett svært alvorlig på da denne type sak kan medføre unødig, store kostnader samt den reduserte helseeffekten ved mangel på avtrekk. Styret antar det er gjort av uvitenhet og gjør alle oppmerksom på at det ikke må komme ting og tang inn i kanalene som tetter systemet. Dette vil fremover bli sett på som sabotasje og beboer kan her bli stående økonomisk ansvarlig for utbedring av skadene.

Det jobbes videre med tilpassing på blokk 119 samt at 117 og 121 nå er ferdig med befaring og rens og venter på rapport fra Din Ventilasjon. Det var her 1 beboer som har dårlig avtrekk og mange som har for mye avtrekk. Det er avdekket noen elektriske vifter her som første blokk,- og alle vil få pålegg om skifte. Elektrisk vifte ødelegger for ventilasjon i hele oppgangen så kan ikke benyttes. Det er også nedfelt i vedtektene.

Arbeidene i blokk 125 og 123 vil skje i henholdsvis uke 34 og 41.

Styret og vaktmester har utført en før kontroll i mange av leilighetene og styreleder deltar i tillegg sammen med Din Ventilasjon. Det er avdekket mye dårlig vedlikehold i flere av leilighetene. Mange beboere har ikke visst at de må ta ut ventilene på bad, toalett og kjøkken og gjøre rent. Det har vært flere steder det har vært totalt igjengrodd. Det har vært spesielt ille i noen av utleieleilighetene. Alle eiere må ta seg tid til å sette seg inn i eget vedlikehold som skal utføres og ikke minst lære opp leietakere og faktisk føre kontroll på at det blir utført. Styret og vaktmester benyttet anledningen til også å sjekke renne på balkongen. Det var også her flere tilfeller av total mangel på eget vedlikehold. Vedtekter og ordensregler ligger på Vibbo under Info Om Sameiet. Det var også flere meget tilgriset kjøkkenhetter som kan være brannfarlig. I forbindelse med rensen ble det skiftet deler av kjøkken rør der det var veldig fettete for å redusere brannfaren. Styret vil vurdere å lage en «oppskrift» på faste rutiner rundt viktig renhold etter endt gjennomgang av blokkene.

Styret jobber også på runden med forståelse om hvordan ventilasjonssystemet fungerer og hvor viktig det er å ikke skape forstyrrelser. Kanaler var i noen leiligheter gjemt i skap eller lukket helt. Dette er også med å forstyrre systemet og må enkelte steder utbedres. Ved rehabilitering av kjøkken og bad anbefaler styret å kontakte vår leverandør for sjekk av ønsket løsning for å unngå å senere måtte endre på det som er gjort. Det var også noen som har elektrisk vifte på badet og tilluftsventil istedenfor avtrekksventil. Dette må også utbedres for at systemet skal fungere maksimalt. Erfaringen så langt tilsier at det kan være en fordel om styret legger inn en årlig inspeksjon i leilighetene for kontroll og opplæring av beboere for så å øke til etter hvert annet eller tredje hvert år. Det vil bli tatt med i vurderingen etter gjennomgangen av alle blokkene.

Reklamasjoner rehabilitering med Selvaag.

Sameiet er nå inn i siste fase av reklamasjoner og jobber med den endelige listen over reklamasjoner som skal utføres. Det har vært en meget slitsom og tidkrevende prosess både for alle som bor her, styret og også Selvaag. Vi havnet i koronatid etter rehabiliteringen og fikk etter hvert flere kontaktpersoner som skiftet jobb og måtte starte på nytt. Etter koronatid var det også vanskelig for leverandører å komme på banen da de hadde stor mangel på arbeidskraft. Leverandørene ga veldig dårlig tilbakemelding på hva som var utført og sto igjen så frustrasjonen har stor og tålmodigheten har vært å prøve. Det ble en ny runde på styret å kartlegge hva som sto igjen ved å henvende seg til beboerne og spørre hva som ikke var blitt utført.

Selvaag informerte nylig på vibbo og styret har nå veldig tett oppfølging på at det faktisk gjennomføres og avsluttes i løpet av 2025.

Sameiet skal imidlertid være meget fornøyd med at vi fikk avsluttet rehabiliteringen før korona slo til med de alvorlige konsekvenser det kunne hatt både å leve med og ikke minst i økte kostnader. Det er viktig å huske på helheten og at leilighetene øker i verdi. Sameiet får litt drahjelp her av utbyggingen og markedsføringen av Ulven fra Obos. Sameiet ligger fint til i høyden og «hjetet» av Ulven med gode utsiktsforhold i veldig mange leiligheter og romslig mellom blokkene med fine skjermede fellesarealer.

Bymiljøetaten tilrettelegger for gang og sykkelvei i Ulvenveien.

Styret hadde møte med Bymiljøetaten i desember som vill ha riggtomt for arbeidene ved gjesteparkeringen. De kunne også fortelle at bussholdeplassen for 68 bussen fra Helsfyr måtte flyttes langt ned i Persveien. Dette ville få ganske så negative konsekvenser for oss og styret var ikke så veldig samarbeidsvillig til å avse riggtomten. De mente det var eneste løsning og at de hadde rett på å låne denne uten kompensasjon. Styret oppfordret Bymiljøetaten sterkt til å opprettholde nåværende bussholdeplass og sendte klage som gjorde at vedtaket i januar ble gjort om og vi beholder bussholdeplassen der den er i dag. Østlanske vei og betong fikk jobben med å lage gang og sykkelvei og avsa en del av gjesteparkeringen til riggtomt ut 2025. De tilrettelegger utbedringer på parkeringsplassen samt for noe belysning.

Alle P-plassene i Ulvenveien er borte så det er allerede et stort trykk på P-plasser i området som sannsynlig vil øke når Construction City og Veidekke flytter inn med 4-5000 arbeidsplasser i løpet av året.

Kontroll av Norsk Brannvern og Firesafe.

Norsk Brannvern utførte kontroll i leiligheter og fellesanlegg mht til røykvarslere og slukkeutstyr. Det var besøk i 170 av 2013 boenheter. Det Mange har utgåtte brannslokkere og røykvarslere så her er det også mye oppfølging. Alle beboere må selv sørge for å skaffe godkjent brannvernutstyr. Styret er ikke fornøyd med resultatene av kontrollen og må jobbe videre med etterkontroll og få opp fokus hos beboerne på dette viktige området.

Firesafe har kontroll av alle røyk luker i oppgangene. Det er også utført kontroll av alarmanlegget i Ulvehiet.

Radonmålere

Vi har satt opp radon målere i 9 leiligheter og her har bequerel nivåene vært lave og under det som krever tiltak. Vi skal fortsette arbeidet med å teste radon nivået fremover.

Vask av fellesarealer.

Det har vært mange klager på vask av fellesarealene i perioden. Styret har jobbet med oppfølging av leverandøren for å få et bedre resultat og det er i perioder noe bedre. Styret velger allikevel å innhente tilbud fra et par aktører i markedet og vil vurdere skifte av leverandør.

Planlegging og økonomi.

Det er mange store saker under arbeid og styret har i denne perioden vært tilbakeholdene med igangsetting av nye tiltak før vi har klar prioritering på det viktigste samt at vi klarer lande alle uløste saker. Vi sparer opp litt i påvente av igangsetting av nye tiltak. Styret har valgt, som mange andre sameier i disse dager med høye kommunale avgifter, og stenge et søppelnedkast. Her kan det være mulig å spare mye og ber om at alle beboere bidrar til å få det til ved å trykke søpla mer sammen. Det er viktig å finne ledig plass i et nedkast og ikke slenge det fra seg på utsiden. Her er det mye å hente om vi hjelpes til alle sammen. Noen ganger kan det være lurt å kjøre en tur til Brobekk og levere gratis istedenfor å fylle opp nedkastene med skrot fra opprydding. Det er det vi til sammen bidrar med som monner.

Dugnad og Container

Vi har gjennomført dugnad 13.mai med godt oppmøte og videre samling i felleslokalet «Ulvehiet» etterpå med enkel bevertning. Det har blitt satt ut container 14 og 15. mai slik at alle har hatt muligheten til å kvitte seg med skrot.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 1305836. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.

BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE
ORG.NR. 971 518 111, KUNDENR. 7591

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	21 570 468	21 002 803	21 491 000	23 422 000
Vaskeri	10	1 800	4 200	0	0
Andre inntekter	3	169 298	147 336	280 000	150 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		21 741 566	21 154 339	21 771 000	23 572 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 367 607	-1 287 934	-1 530 000	-1 477 000
Styrehonorar	5	-330 000	-380 000	-430 000	-430 000
Avskrivninger	14	-777 951	-777 951	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 875	-13 875	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-332 320	-316 033	-326 000	-342 000
Konsulenthonorar	7	-35 969	-27 390	-65 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-4 516 628	-4 223 664	-6 280 000	-5 390 000
Forsikringer		-536 305	-493 261	-545 000	-621 000
Festeavgift		-511 056	-511 056	-511 000	-511 000
Kommunale avgifter	9	-2 922 334	-2 490 226	-2 910 000	-3 327 000
Energi/fyring		-588 682	-685 549	-600 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 557 618	-1 479 755	-1 540 000	-1 600 000
Andre driftskostnader	11	-840 625	-710 946	-802 000	-844 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-14 330 969	-13 397 639	-15 554 000	-15 208 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		7 410 597	7 756 699	6 217 000	8 364 000
Innbetalt andel fellesgjeld		4 072 820	12 724 388	0	0
DRIFTSRESULTAT		11 483 417	20 481 087	6 217 000	8 364 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	198 544	156 976	100 000	100 000
Finanskostnader	13	-6 796 118	-6 368 839	-6 807 000	-6 580 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-6 597 574	-6 211 863	-6 707 000	-6 480 000
ÅRSRESULTAT		4 885 843	14 269 225	-490 000	1 884 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		4 885 843	14 269 226		

BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE
ORG.NR. 971 518 111, KUNDENR. 7591

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	1 555 902	2 333 853
SUM ANLEGGSMIDLER		1 555 902	2 333 853
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		321 959	194 965
Forskuddsbetalte kostnader		443 785	428 543
Andre kortsiktige fordringer	15	7 604	93 639
Kortkonto OBOS-banken		770	48
Driftskonto OBOS-banken		1 677 369	2 401 053
Driftskonto OBOS-banken II		593 766	507 937
Skattetrekkskonto OBOS-banken		55 068	38 235
Sparekonto OBOS-banken		4 821 372	4 846 473
SUM OMLØPSMIDLER		7 921 694	8 510 894
SUM EIENDELER		9 477 596	10 844 748
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	16, 17	-86 525 145	-91 410 988
SUM EGENKAPITAL		-86 525 145	-91 410 988
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	95 303 228	100 719 026
SUM LANGSIKTIG GJELD		95 303 228	100 719 026
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		235 257	258 057
Leverandørgjeld		184 702	347 051
Skyldige offentlige avgifter	19	106 856	83 074
Påløpte renter		36 195	601 125
Påløpte avdrag		0	120 622
Annen kortsiktig gjeld	20	136 502	126 780
SUM KORTSIKTIG GJELD		699 513	1 536 710
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 477 596	10 844 748
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.05.2025
Styret i Boligsameiet Ulven Terrasse

Inger Signy Sandset /s/	Ivar Ulven /s/	Anne Grethe Øverlien /s/
Vanja Barac /s/	Erik Andersen /s/	

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

PRINSIPPENDRING

Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

NOTE: 2

INNKRÉVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader2	8 258 238
Lånekostnad I (Adm-avtale)	8 145 987
Garasje	3 013 800
TV/Internett	1 479 924
Trappevask	380 844
Bodleie	115 152
Forretningslokale	93 200
Leie	66 000
Strømuttak	25 500
Regulering Lånekostnad I (Adm-avtale)	-8 177
SUM INNKRÉVDE FELLESKOSTNADER	21 570 468

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Diverse	45 118
Opprydding kundereskontro	50
Nettinnbetalinger	27 475
Nøkler	3 500
Utleie	34 920
Vaskeri	58 235
SUM ANDRE INNTEKTER	169 298

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-954 562
Påløpte feriepenger	-136 502
Fri bil, tlf etc.	-24 105
Arbeidsgiveravgift	-209 395
Pensjonskostnader	-7 135
LO/NHO-ordningen (AFP)	-3 523
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-25 933
O/U premie	-766
Yrkesskadeforsikring	-2 500
Andre personalkostnader	-3 185
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 367 606

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 330 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 875.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 559
Andre konsulenthonorarer	-19 410
SUM KONSULENTHONORAR	-35 969

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-337 629
Drift/vedlikehold VVS	-221 920
Drift/vedlikehold elektro	-168 800
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-319 142
Drift/vedlikehold heisanlegg	-68 751
Drift/vedlikehold brannsikring	-85 798
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-40 993
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-11 155
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 151 073
Annet vedlikehold 2	-7 762
Egenandel forsikring	-70 000
Kostnader dugnader	-6 180
Reparasjon og vedlikehold annet	-27 426
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 516 629

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-2 064 230
Renovasjonsavgift	-858 104
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 922 334

NOTE: 10

VASKERI

INNTEKTER VASKERI

Inntekter	1 800
SUM INNTEKTER VASKERI	1 800

SUM VASKERI

1 800

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-13 436
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-32 637
Datautstyr	-5 223
Annet driftsmateriale	-15 294
Vaktmestertjenester	-42 339
Vakthold	-248 768
Renhold ved firmaer	-391 822
Andre fremmede tjenester	-34 407
Trykksaker	-1 421
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 300
Andre kostnader tillitsvalgte	-25 525

Andre kontorkostnader	-1 879
Telefon u/mva	-3 231
Porto	-1 025
Vedlikehold biler/maskiner	-6 646
Kontingenter	-6 800
Bank- og kortgebyr	-4 869
Øreavrunding	-8
Velferdskostnader	-1 900
Tap på fordringer,	-93
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-840 624

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER	
Renter bank	190 529
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	8 015
SUM FINANSINNTEKTER	198 544

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER	
Renter og gebyr på lån	-6 794 832
Renter på leverandørgjeld	-249
Andre rentekostnader	-1 037
SUM FINANSKOSTNADER	-6 796 118

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER	
AVFALLSANLEGG	
Avgang 2024	2 333 853
Tilgang 2025	-777 951
	1 555 902
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1 555 902

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	
Til gode av eierne	7 604
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	7 604

NOTE: 16

ANNEN EGENKAPITAL	
Opptjent egenkapital	-115 137 509
Egenkapital fra Administrasjonsavtale fra tidligere år	24 539 544
Egenkapital fra IN 2024	4 072 820
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-86 525 145

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE: 17

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Lånet er et annuitetsslån med flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,80 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2020	-126 000 000	
Nedbetalt tidligere	25 280 974	
Nedbetalt i år	5 415 798	
		-95 303 228
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-95 303 228

NOTE: 19

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-55 068
Skyldig arbeidsgiveravgift	-51 788
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-106 856

NOTE: 20

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-136 502
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-136 502



Til årsmøtet i Boligsameiet Ulven Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Ulven Terrasse som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 3 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 15. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 3.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 6.06.25
Selskapsnummer: 7591 Selskapsnavn: BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: Navn på eier(e):

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Robin Johansen fra OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Lise Rydberg Pettersen og Ragnhild Birketvedt er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av styrehonorar

Styrets godtgjørelse settes til kr 330 000

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorar til arbeidsgruppe

Godtgjørelse til arbeidsgruppene settes til kr 85 000

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- ☐ Inger Sandset

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Erik Andersen
- ☐ Vanja Barac

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Julie Arlien
- ☐ Kristoffer Igdun

Valgkomite (kun 2 skal velges)

- ☐ Attia Mirza Mehmood
- ☐ Eli Synnøve Flølo



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

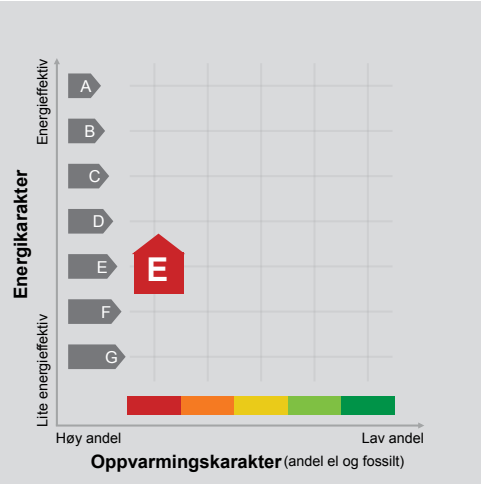
Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

ENERGIATTEST



Adresse	Ulvenveien 121C
Postnummer	0665
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	131
Bruksnummer	93
Seksjonsnummer	70
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80853947
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiatest-2025-183295
Dato	23.10.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

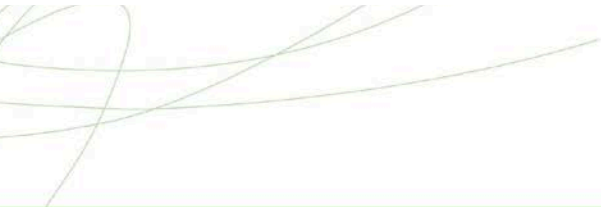
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innnetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1984
Bygningsmateriale:	
BRA:	67
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja
For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.	

Teknisk installasjon

Ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Ulvenveien 121C	80853947	H0101	70	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggear	1984

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	33 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	67 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	7 m²
Oppvarmet BRA	67 m²
Totalt BRA	67 m²
Oppvarmet luftvolum	161 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,23 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	10,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	197,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,49 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,75
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	24.4.2019

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.01
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	76,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,1 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	144,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12 017 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	179,36 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9 473 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	179,36 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12 017 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	12 017 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	12 017 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------

Plan- og bygningsetaten



SELVAAG PROSJEKT AS
Postboks 33 Øvre Ullern
0311 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 12.08.2021
Sanja Dragosavljevic 201807675 - 24 Anders Løset
Oppgis alltid ved henvendelse

Adresse: ULVENVEIEN 117 - 125 Eiendom: 131/93/0/0
Tiltakshaver: BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE, Søker: SELVAAG PROSJEKT AS
v/ Egil Nilsen
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest - Ulvenveien 117 - 125

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendring, mottatt 21.07.2021.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201807675			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Perspektiver Blokk E og Blokk C	A90-101	30.05.2018	1/31
Fasade nord og vest - Blokk A (117)	A40-101	04.04.2021	18/5
Fasade sør og øst - Blokk A (117)	A40-102	04.04.2021	18/6
Fasade nord og vest - Blokk B (119)	A40-103	04.04.2021	18/7
Fasade sør og øst - Blokk B (119)	A40-104	04.04.2021	18/8
Fasade nord og vest - Blokk C (121)	A40-105	04.04.2021	18/9
Fasade sør og øst - Blokk C (121)	A40-106	04.04.2021	18/10



oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Saksnr.: 201807675-24

Side 2 av 3

Fasade vest - Blokk D (123)	A40-112	04.04.2021	18/11
Fasade øst - Blokk D (123)	A40-113	04.04.2021	18/12
Fasade sør og nord - Blokk D (123)	A40-114	04.04.2021	18/13
Fasade nord og sør - Blokk E (125)	A40-115	04.04.2021	18/14
Fasade øst og vest - Blokk E (125)	A40-116	04.04.2021	18/15
Fasade sør og nord (bg) - Blokk E (125)	A40-117	04.04.2021	18/16
Fasade vest (bg) og øst - Blokk E (125)	A40-118	04.04.2021	18/17
Fasade øst og vest akse X7 - Blokk C (121)	A40-120	04.04.2021	18/18
Fasade sør og nord akse C4 - Blokk D (123)	A40-121	04.04.2021	18/19

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggt teknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Anders Løset - saksbehandler
Celine Jødal - for enhetsleder Aleksander Stein Envoll
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE, v/ Egil Nilsen, c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS,
Hammersborg torg 1, 0179 OSLO

Approbasjon.

Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse.

Arbeidssted (Matrik.) (Adresse)	151/93 Ulvenv. 121B	Journalnr.	86/348
Arbeids og bygningens art	Innr. kontor i fellesrom (1 etg.)	Innlevert	28.1.86
Byggherre	Boligsameiet Ulven terrasse, Ulvenv. 125B, 0665 Oslo 6		
Anmelder			

EB/JW

Oslo, den 28. februar 1986

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1 approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Rørleggerarbeidet må meldes til og godkjennes av vann- og avløpsverket.

Da tegningen bare foreligger i ett eksemplar vedlegges denne saken for vårt arkiv.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- | | |
|--|--|
| ☒ A. ansvarshavende være godkjent. | ☐ F. ventilasjonsanlegget være godkjent. |
| ☐ B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen. | ☐ G. korrigerede tegninger være innsendt og godkjent. |
| ☐ B'. Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset). | ☐ H. |
| ☐ C. melding foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet. | ☐ I. |
| ☐ D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering. | ☐ J. |
| ☐ E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert. | ☐ K. |

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Erling Bakke
overarkitekt

Konferanser med teknisk personale: Mandag-Onsdag-Fredag kl. 12.00-14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

GENERELLE BESTEMMELSER

1. Byggearbeider som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjenning (tilleggs melding). Kontrollerte tegninger vedrørende konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.
2. Er arbeidet ikke satt i gang seinest 3 år etter at søknad om byggetillatelse er approbert, faller approbasjonen bort. Søknad om fornyelse kan innsendes før tre-års-fristen er utløpt, kfr. § 96 i bygningsvedtekt for Oslo.
3. Etter at byggetillatelse (gravetillatelse) er gitt skal oppmålingsvesenet påvise og kontrollere bygningens beliggenhet, samt angi en utgangshøyde. Når en bygning sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal forslag til høyde i samsvar med approberte tegninger vises på oppsatte salinger. Sokkelhøyden, eventuelt med mindre justeringer, skal godkjennes av bygningskontrollen på stedet og kontrolleres av oppmålingsvesenet.
4. Arrondering, sammenføyning og deling rekvireres i Oslo oppmålingsvesen.
5. Installasjon av oljefyringsanlegg, oljefyrt ildsted og tank for fyringsolje og petroleum, samt spesielle ovner og anlegg må anmeldes til Oslo brannvesen, avd. for byggesaker, fyringsanlegg m.v.
6. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Oslo vann- og kloakkvesen, rørleggeravdelingen.
7. Elektriske installasjoner må anmeldes til Oslo Lysverker, anleggsavdelingen.
8. Bygningskontrollens godkjenning av planene medfører ingen rett til overfor Oslo Lysverker å gjøre krav på elektrisk oppvarming. Selv om det idag ikke finnes noen restriksjoner for levering av strøm til bolig-oppvarming, vil leveringsmulighetene til småhus i eksisterende boligområder på grunn av det lokale fordelingsnett, være begrenset. Tilsagn fra Oslo lysverker om nødvendig krafttildeling, må derfor innhentes.
9. Elektrisitetsforskriftene krever at det skal etableres en jordelektrode. Denne kan utføres på flere måter avhengig av fundamenteringsmetoden. For å unngå unødvendige omkostninger bør De så tidlig som mulig henvende Dem til en elektroinstallatør eller Oslo Lysverker, tilsynskontoret.
10. Stillaser og byggegjerder på gategrunn, skal anmeldes til Statens arbeidstilsyn, 2. distrikt.

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidsart

Innv. kontor i fellesrom 1.etg.

Arbeidssted

Ulvenveien 121 B

Matr.nr.

gnr.131/bnr.93

J.nr.

86/348

Byggherre

Ansvarshavende

Boligsameiet Ulven terrasse
Ulvenveien 125 B

0665 OSLO

LARJ/lo

Dato
27. februar 1991

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

FORBEHOLD: Det påtales at arbeidet er utført uten byggetillatelse.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Arild R. Johannessen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19^{xii} OSLO 3 • 11 60 60

OS/jb

KOPI

Oslo, den 11. 1. 1984

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 131, bnr.93, Blokk C, Ulvenveien 121 a-b-c

Arbeidsart

Nybygg

Bygningens art

Boligblokk C

Byggherre

Den norske Creditbank, Kirkegt. 21, Oslo 1

Byggemøder

Harald Hilles Arkitektkontor, Ulvenveien 111, Oslo 6

Ansvarshavende

Siv.ing. K.A. Hansen, Fuglehauggt. 11, Oslo 2

Journalnr.

73/1306

Avsluttende synsforretning

28. 12. 1983

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Ole Sandnes

Fung.
Ole Sandnes

Plan- og bygningsetaten



SELVAAG PROSJEKT AS
Postboks 33 Øvre Ullern
0311 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 14.10.2024
201813784 - 11
Oppgis alltid ved
henvendelse
Simen Ellingsen Madsen

Adresse: ULVENVEIEN 117 - 125 Eiendom: 131/93/0/0
Tiltakshaver: BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE Søker: SELVAAG PROSJEKT AS
Tiltakstype: Ukjent tilttype Tiltaksart: Oppføring av bygningstekniske
installasjoner

Ferdigattest - Ulvenveien 117 - 125

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for etablering av
avfallsbrønner, mottatt 17.09.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og
tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201813784			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	A10-01	07.08.2018	1/10

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.
Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl
§27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>



oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Saksnr.: 201813784-11

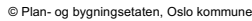
Side 2 av 2

Vennlig hilsen

Simen Ellingsen Madsen - saksbehandler
Gaute Dekko - prosjektleder

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, P.B. 6666, St. Olavs plass,
0129 OSLO



 Oslo  Date: 21.10.2025 Braker: FME Målestokk 1:1000 Ekkvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyer da planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.	
	– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for : Kan ikke brukes til byggesak.			Se tegnforklaring på eget ark
	PlottID/Best.nr: 148785/ 86521299	Deres ref.:		
	Adresse: Ulvenveien 121	Kommentar:		
	Gnr/Bnr: 131/93			

- - - - - Plangrense (gammel lov)
 — — — — — Grænse for bebyggelse
 — — — — — Byggegrænse





Oslo

Dato: 21.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr.: 148785/86521299
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- + —

Sporveg (tunnel), fremtig
- + —

Sporveg (tunnel), eksisterende
- + —

Sporveg, eksisterende
- + —

Sporveg, fremtidig
- + —

Jernbane (tunnel), fremtidig
- + —

Jernbane (tunnel), eksisterende
- + —

Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- ↑

Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- ...

Aktivitetssone marka

Bebyggelse og anlegg, eksisterende

Bebyggelse og anlegg, fremtidig

Bane, eksisterende

Havn, eksisterende

Havn, fremtidig

Kollektivknutepunkt, fremtidig

Grønnstruktur, eksisterende

Grønnstruktur, fremtidig

Forsvaret

LNF-areal, eksisterende

LNF-areal, fremtidig

Spredt boligbebyggelse, eksisterende

Spredt boligbebyggelse, fremtidig

Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende

Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Farled

Småbåthavn, eksisterende

Småbåthavn, fremtidig

Naturområde

Friluftsområde

Ytre by (utviklingsområder)

Indre by (utviklingsområder)

H570 - Bevaring kulturmiljø

H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.

H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)

H810_2 - Krav om felles planlegging

H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)

H820_2 - Omforming (trafostasjoner)

H110 - Nedlagsfelt drikkevann

H190 - Andre sikringssoner

H310_1 - Kvikkleire

H310_2 - Steinsprang

H320_1 - Stormflo

H320_2 - Elveflom

H390 - Deponi



Marte Haslie

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86521299
63976/ MAHA@MSEMER

Vår ref (Saksnr):

Dato: 23.10.2025
Saksbehandler: Knoll, Heike

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.131 BNR. 93

Vi viser til bestilling av 20251021 for ULVENVEIEN 121C.

GNR. 131 BNR. 93

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 27.02.1981.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

16938 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01

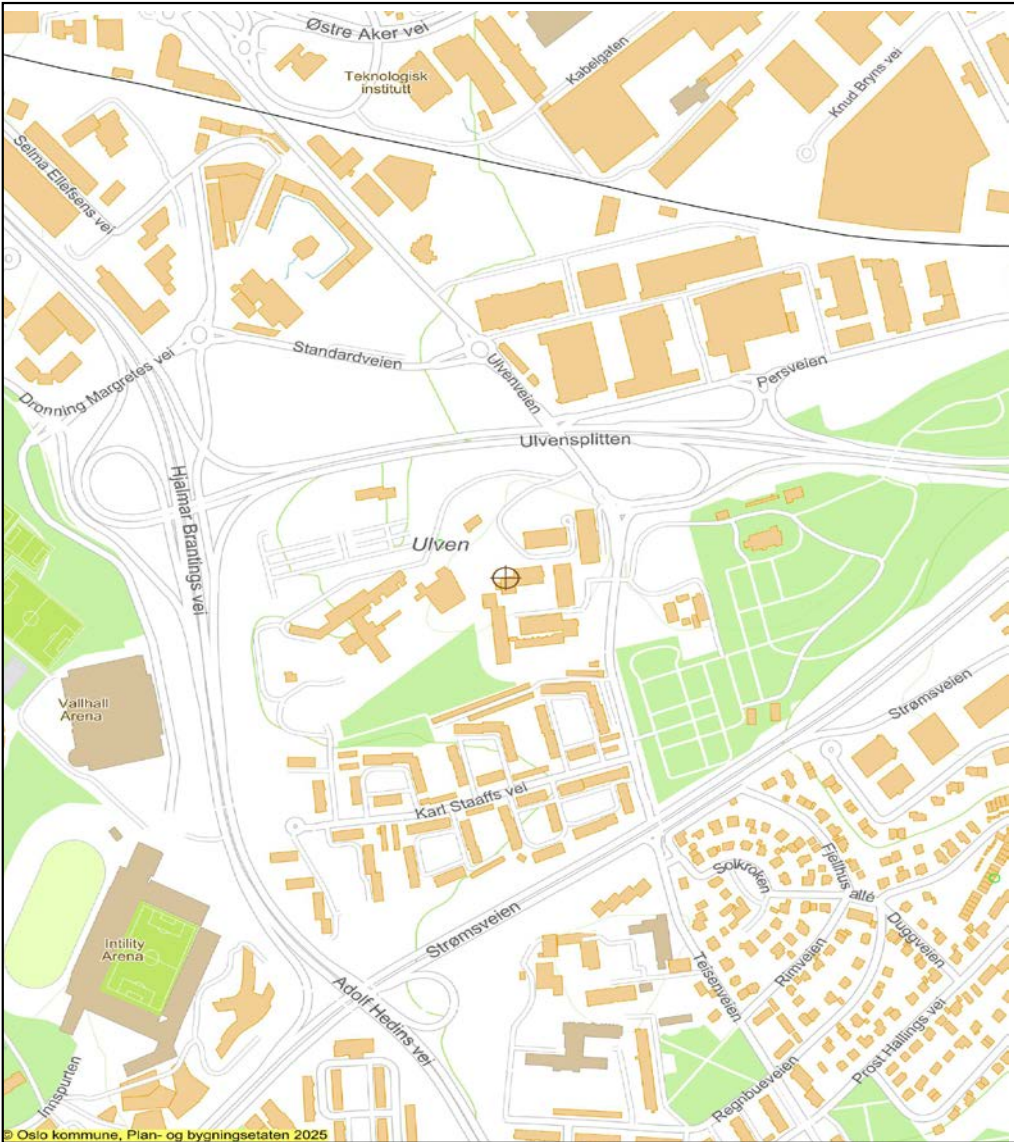
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oversiktskart

Adr.: Ulvenveien 121 C
Gnr bnr : 131 / 93

Bydel : ALNA
Skolekrets (2020/2021): Bryn

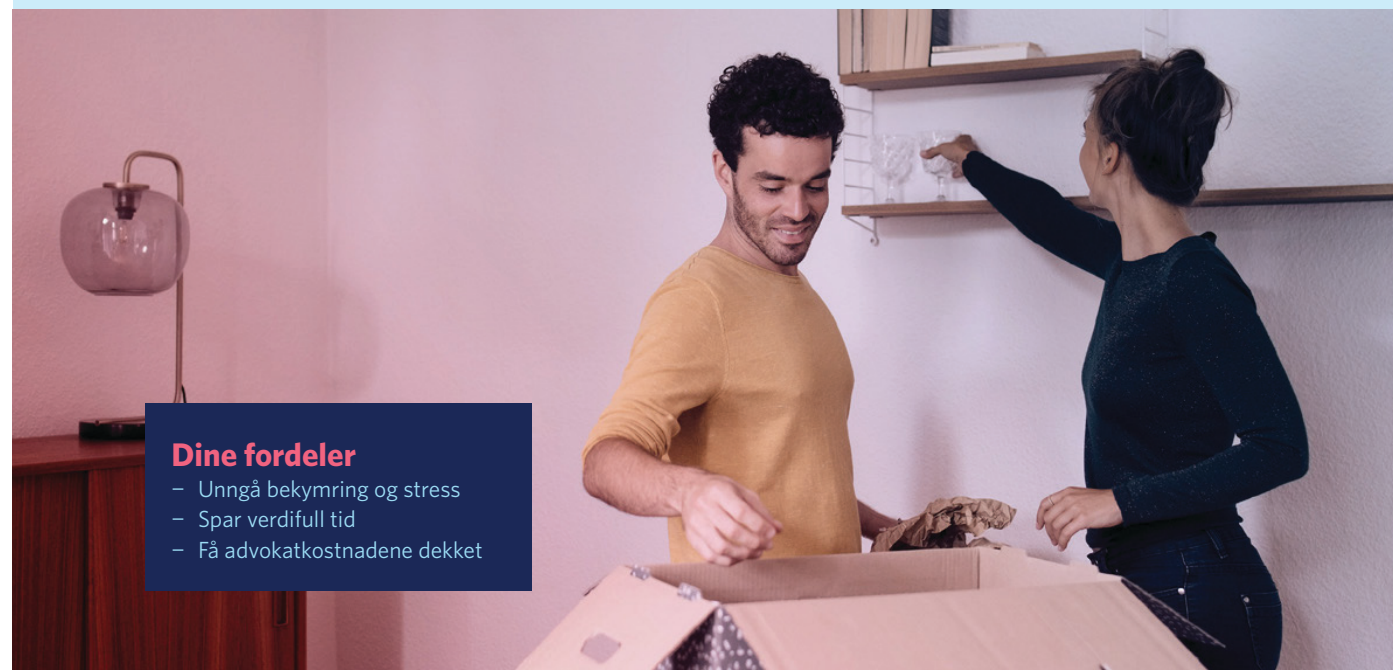


Dato: 23.10.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

- Jernbane
- T-bane
- Markagrense
- Vei
- Bolig
- Andre bygg
- Off. friområde
- Adresse/eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo — Der lokal kjennskap møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Marte Haslie
Eiendomsmeglerfullmektig

marte.haslie@emera.no
+47 913 55 391

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Marte Haslie
marte.haslie@emera.no
913 55 391



Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømærket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING